

München / Solln – Solln

## Alt-Solln : Bel appartement de 3 pièces avec balcon exposé sud

CODE DU BIEN: 25251027



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25251027                                  |
| Surface habitable      | ca. 89,2 m <sup>2</sup>                   |
| Pièces                 | 3                                         |
| Chambres à coucher     | 2                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 1967                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 599.000 EUR                                                        |
| Type                         | Etage                                                              |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| État de la propriété         | Bon état                                                           |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                   |

CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.05.2028           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 101.50 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1967                                        |

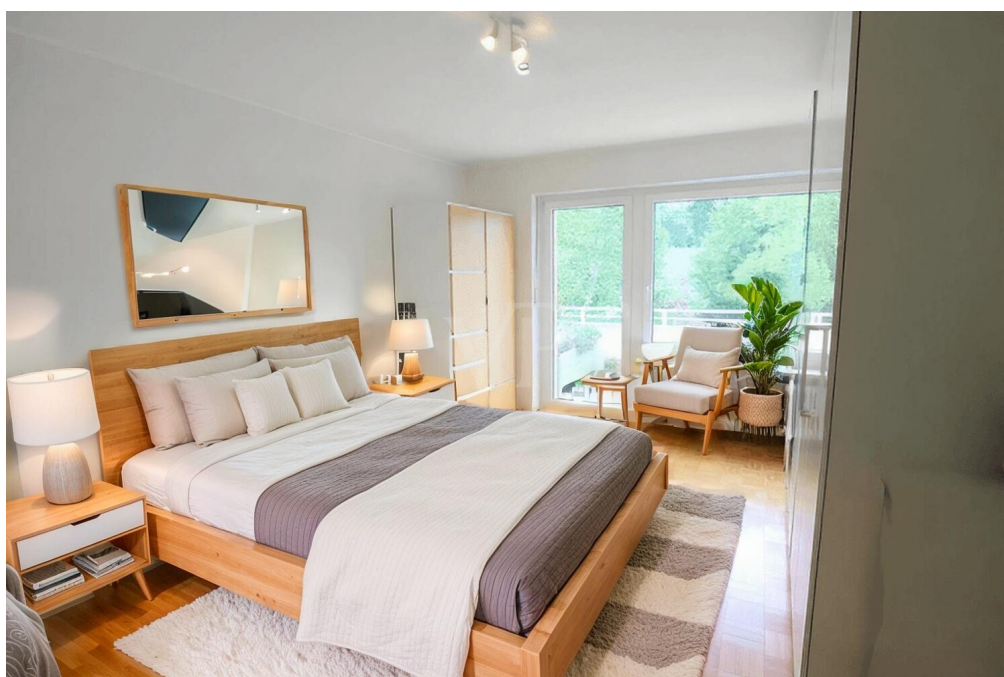
CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La propriété



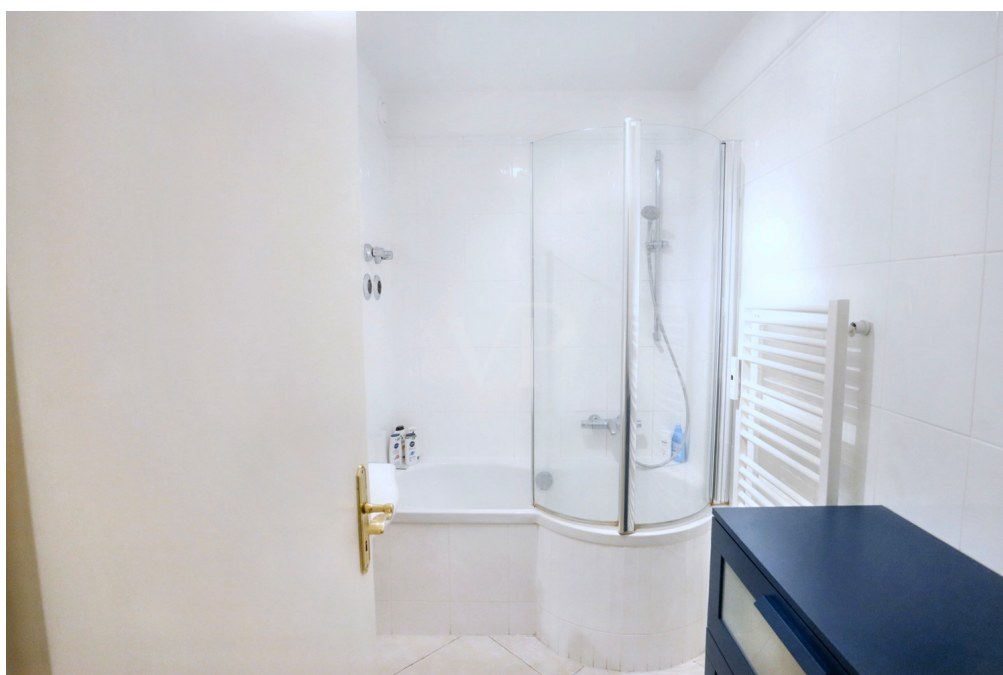
CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln**

## Une première impression

Appartement T4 ensoleillé à Alt-Solln. Ce T4 bien entretenu se situe au premier étage d'un immeuble calme de deux étages datant de 1967, dans le quartier prisé d'Alt-Solln. D'une surface habitable d'environ 87 m<sup>2</sup>, il bénéficie d'une distribution bien pensée et d'une belle luminosité naturelle. Le séjour spacieux et une chambre sont exposés plein sud et donnent directement sur un balcon d'environ 10,5 m<sup>2</sup>, idéal pour se détendre et profiter du soleil. La cuisine équipée attenante est fonctionnelle et en excellent état, et la salle de bains est dotée d'une baignoire. Un WC séparé est également disponible. L'appartement offre ainsi au total deux chambres et un séjour lumineux. Le sol est recouvert de parquet dans les pièces à vivre et de carrelage dans la cuisine et les salles de bains. L'appartement comprend une place de parking en sous-sol et une cave privative. Les charges mensuelles s'élèvent à 437 €. L'immeuble est chauffé par une chaudière à gaz installée en 2021 et les fenêtres sont à double vitrage. L'immeuble est en excellent état ; par exemple, la façade et les balcons ont été entièrement rénovés en 2015. Ce logement se situe dans un quartier calme et offre un cadre de vie agréable.

CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Détails des commodités

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87?m<sup>2</sup> Wohnfläche

Sonnenbalkon (Südseite) mit ca. 10,5?m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer + Wohnzimmer

Einbauküche, Bad mit Wanne + Gäste-WC

Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Gepflegtes Haus aus 1967 (nur 2 Etagen)

Gasheizung, doppelt verglaste Fenster

Hausgeld: 437?€/Monat

Parkett- und Fliesenböden

CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Tout sur l'emplacement

Der Münchner Stadtteil Solln liegt nahe zur Innenstadt, aber gleichzeitig im Grünen und nicht weit des oberbayerischen Voralpenlandes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie S-Bahn und Busstation sind fußläufig zu erreichen.

Die Lage bietet zahlreiche Einkaufs- sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das malerische Isartal sowie der Tierpark Hellabrunn und die umliegenden Wälder laden zu spontanen Ausflügen ein. Der Golfplatz Thalkirchen liegt in unmittelbarer Nähe zum Hinterbrühler See und dem Freibad Maria Einsiedel.

Durch die S-Bahn (S 20 und S 7 ), U-Bahn (U3) und die Buslinien ist man optimal an die Münchner Innenstadt angebunden. Mit dem Auto erreicht man diese in ca. 18 Minuten. Der Flughafen ist ca. 40 Minuten, das Alpenvorland ca. 30 Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)